

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØNDRE MYSEN GÅRD

Gnr. 159 Bnr. 1, 2, 351, 442 og 443 Indre Østfold kommune

Reguleringsbestemmelsene er hjemlet i PBL § 12-7.

PlanID: 012520190005

Planens dato: 23.06.21

Revidert dato: 14.02.22

Vedtatt i kommunestyret: sak 036/22, datert 29.03.2022

Omsøkt endring av detaljregulering ved forenklet prosess: datert 02.04.2024, sist revidert 10.06.2025

§1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankartet.

§2 Regulerte formål og hensyn- og sikringssoner

§2.1 Regulerte formål

- Boligbebyggelse (B1-4)
- Kombinert formål bolig/offentlig og privat tjenesteyting – barnehage ~~(BKB)~~ (B/T)
- ~~— Felles lekeområde (BLK)~~
- ~~— Felles område for parsellhager og selvdyrking (PH1-2)~~
- Uteoppholdsareal: Parsellhage og lekeplass f_(UTE)
- Teknisk infrastruktur ~~(BRE1-2)~~ (f_RA1-2)
- Atkomstvei ~~(SV1-2)~~ (f_V1-2)
- Annen veggrunn – grøntareal ~~(SVG1-4)~~ (f_AVG1-2)
- Parkeringsplass ~~(SPA)~~ (o_P1 og f_P2)
- Blå/grønnstruktur ~~(G1-2)~~ (f_BG1-2)
- ~~— Turvei (GT)~~

2.2 Regulerte hensyn- og sikringssoner

- Sikringssone friskt (140_1-2)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø (570)

§3 Fellesbestemmelser

§3.1 Kulturminner

~~Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete nedgravningene og kokegropene id 222 144, 222 145 og 222 146 markert som bestemmelsesområde #1 – #3 i plankartet.~~

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§ 3.2 Grenseverdier for støy

~~Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige Lden 55 dB. Støydempende tiltak skal være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse. Klima- og miljødepartementets «Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021» eller gjeldene statlige retningslinjer skal gjelde.~~ For bebyggelse og anlegg gjelder grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Grenseverdier i T-1442, tabell 2 skal tilfredsstilles ved søknader om tiltak.

§3.3 Overvannshåndtering

~~Overvann skal fortrinnsvis ledes åpent og må fordrøyes lokalt. Overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.~~

- Løsninger for overvannshåndtering og vann og avløp skal følge reguleringsplanens Redegjørelse for Overvann (datert 4.4.25) vedlegg GH09, GH10, GH11, GH20, GH21 og GH22, sist revidert 4.4.2025, og Indre Østfold kommunes overvannsveileder.
- Flomveier skal dimensjoneres for å avlede overvann i mengder opp til 100 års hendelse med klimafaktor 1,5.
- Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet, med primært bruk av åpne og naturbaserte løsninger. Det skal benyttes permeable dekker i privat uteoppholdsareal. Asfalt og tett belegningsstein o.l. tillates ikke.
- Blokker og flermannsboliger med flate tak skal ha grønne eller blågrønne tak på den delen av takflaten som ikke er benyttet til tekniske installasjoner eller takterrasse.
- Overvannsanlegg er felles for det enkelte felt.
- Sameie eller borettslag er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegget.
- Ved trinnvis utbygging av området skal det dokumenteres tilstrekkelig lokal overvannshåndtering for hvert byggetrinn.
- Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført direkte til kommunens overvannsnett eller til resipient. Håndtering av overvann i anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tiltak.

§3.4 ~~Privat~~ Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum uteoppholdsareal tilknyttet nye boenheter etter følgende norm. Balkonger, takterrasser, veranda mm. kan inngå i arealet. ~~For leiligheter kan deler av arealet være felles.~~ Uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, være relativt flatt og være godt egnet for lek.

Størrelser ny boenhet	Minste uteoppholdsareal
Leilighet	25 m ²
Frittliggende/kjedet enebolig/tomannsbolig	150 m ²
Rekkehus/flermannsbolig	50 m ²

§3.5 Parkering for bil og sykkel

Det skal avsettes parkering for bil og sykkel etter følgende norm. Biloppstillingsplass på terreng inkluderes i beregning av bebygdt areal med 18 m². Desimaler rundes opp til

nærmeste hele tall, pr. eiendom.

Det skal tilrettelegges for ladning av el-bil ved 50% av biloppstillingsplasser for boenhetene.

Boenhet	Min. parkering for bil	Maks. parkering for bil	Min. parkering for sykkel
Leilighet <60 m ² BRA	0,5 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	1 plass i stativ (50% under tak)
Leilighet >60 m ² BRA	1,0 pr. boenhet		
Småhus og konsentrert småhusbebyggelse	1,0 pr. boenhet	2 pr. boenhet	Ingen krav
Offentlig privat tjenesteyting – barnehage	1,0 pr. 100 m ² BRA + 1 korttidsplass pr. avdeling.	1,5 pr. 100 m ² BRA + 1 korttidsplass pr. avdeling.	2 i stativ + 1 tilrettelagt for vogn under tak pr. 100 m ² BRA.

§3.6 Avkjørsel

Anviste avkjørsler, vist på plankartet med pil, er retningsgivende. Dersom det ønskes annen plassering av avkjørsel må det dokumentere tilstrekkelig friskt og trafikksikkerhet sammen med søknad om tiltak.

§3.7 Matjord

Matjord skal ivaretas ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak. Midlertidig deponering av matjord er kun tillatt innenfor områdene B1 og B2 og minimum 20 meter fra nærmeste bebyggelse målt fra fyllingsfot. **Berørt matjord skal behandles i tråd med Matjordplan for Søndre Mysen, datert 22.11.2024.** ~~Matjord skal fortrinnsvis benyttes til matproduksjon, men kan også benyttes innenfor områder for parsellhager og selvedyrking. Plan for varig ivaretagelse av matjord skal godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak.~~

§3.8 Byggegrenser

Balkonger, søknadspliktige terrasser og lignende tillates etablert utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

Det tillates oppført støyskjerm langs Ordfører Voldens vei. Støyskjermen kan ligge inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Støyskjermen skal ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra omkringliggende terreng.

§3.9 Turveg

Det skal etableres en turveg mellom B/T, B1, f_UTE og B2 som knytter arealene sammen. Turvegen skal knyttes til eksisterende turvegnett i området. Turveien skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Illustrasjonsplan datert 25.2.2025.

- Minste bredde på opparbeidet turvei er 3,0 meter.
- Slitelag skal være godt egnet for både gående og syklende.
- Turvegen skal i all hovedsak være bilfri, men det tillates kjøring med utrykningskjøretøy, flyttebil eller tilsvarende frem til boligene. Turvegen skal være stengt med bom i begge ender.

§4 Bebyggelse og anlegg

§4.1 Boligbebyggelse – småhusbebyggelse (B1)

- Innenfor området kan det oppføres boliger – tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse.
- Bebyggelsen skal ha gjenkjennelig småhuskarakter.
- Tilhørende anlegg, som garasjer, boder mm. kan kun oppføres der det foreligger godkjent boenhet eller omsøkes samtidig med boenhet.
- Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 40% for hele området eller hver eiendom ved fradeling av mindre eiendommer. Ved søknad om fradeling må det dokumenteres at maks. BYA ikke er overskredet.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er 7,5 og 9,5 meter. Ved flatt tak eller pulttak er maksimal øverste gesimshøyde 9,5 meter.
- Det kan oppføres atkomstvei som betjener boligene.
- Det kan oppføres forbindelser for gående og syklende.
- ~~- Det kan oppføres felles lekeplass ved behov, utenfor angitt %-BYA.~~

§4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk (B2)

- Innenfor området skal det oppføres boliger – konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.
- Tilhørende anlegg, som garasjer, boder mm. kan kun oppføres der det foreligger godkjent boenhet eller omsøkes samtidig med boenhet.
- Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 40% for hele området eller hver eiendom ved fradeling av mindre eiendommer. Ved søknad om fradeling må det dokumenteres at maks. BYA ikke er overskredet.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er 7,5 og 9,5 meter. Ved flatt tak eller pulttak er maksimal øverste gesimshøyde 9,5 meter.
- Det kan oppføres atkomstvei som betjener boligene.
- Det kan oppføres forbindelser for gående og syklende.
- ~~- Det kan oppføres felles lekeplass ved behov, utenfor angitt %-BYA.~~

§4.3 Boligbebyggelse – gårdstun (B3)

- Søknad om tiltak skal forelegges kulturarvmyndighet for uttalelse før vedtak fattes.
- Riving av eksisterende bygg er ikke tillatt.
- Vedlikehold og reparasjoner er tillatt og skal være godt tilpasset eksisterende bygg og anlegg.
- Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 5%.
- Eksisterende tunstruktur, gårdsrom og uttrykk skal bevares.
- Allé fra Ordfører Voldens vei til våningshus skal bevares. Større trær skal erstattes ved trefelling.

§4.4 Boligbebyggelse – lavblokkbebyggelse (B4)

- Området kan benyttes til boligformål eller videreføres som låve.
- Det tillates kun én bygning innenfor planområdet.
- Eksisterende bygning sine hovedmål, takvinkel, møne- og gesimshøyder skal videreføres. Eksisterende mål skal dokumenteres i søknad om tiltak.
- Nytt bygg og/eller nye bygningselementer skal tilpasses og underordne seg eksisterende bebyggelse på gårdstunet og ha et tidsmessig arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler sin funksjon. Fasadeuttrykk, farge- og materialbruk skal begrunnes i søknad om tiltak.

- Etablering av parkeringskjeller/underetasje er tillatt.
- Etablering av inntrukkede takterrasser på takflate mot sør er tillatt.
- Låvebro kan reetableres.
- I fasade mot nord og vest skal antall og størrelse på nye åpninger begrenses for å bevare gårdstunets preg.
- Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 100%.

§4.5 Kombinert formål bolig/offentlig privat tjenesteyting – barnehage (BKB) (B/T)

- Innenfor området kan det oppføres barnehage og/eller boligbygg med tilhørende anlegg og utearealer.
- Ny bygnings arkitektoniske uttrykk skal tydelig gjenspeile bruken.
- Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 40% for hele området eller hver eiendom ved fradeling av mindre eiendommer. Ved søknad om fradeling må det dokumenteres at maks. BYA ikke er overskredet.
- Maksimal møne/gesimshøyde 12,5 m. Unntak kan gis for mindre tekniske installasjoner som f.eks. heisoverbygg og ventilasjonsinstallasjoner.
- Barnehage skal ligge på grunnplan med direkte forbindelse til uteområder.
- Det kan oppføres mindre bygg og konstruksjoner i tilknytning til barnehagedriften, eksempelvis boder, lekehytter, grillhytter og liknende. Mindre bygg og konstruksjoner skal arkitektonisk tilpasses hovedbygget med mindre tiltenkt bruk tilsier at det er uhensiktsmessig.
- ~~- Barnehagens areal til uteopphold og lek skal følge Lov av 17. juni 2005 om barnehager (Barnehageloven), med normer for bebyggelse og utearealer, deriblant Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer» og være egnet til barns lek og uteaktiviteter.~~
- Barnehagens areal til uteopphold og lek skal opparbeides i samsvar med Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer.»
- Minste areal til lek og uteopphold skal være 24 m² pr barn over 3 år og 33 m² pr barn under 3 år eller dimensjoneres etter gjeldene veileder for utforming av barnehagens utearealer (sist utgitt av Kunnskapsdepartementet, des. 2006).
- Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. ~~Området skal ikke være utsatt for støy over gjeldende grenseverdi.~~
- Arealer for lek skal kunne benyttes av allmennheten som nærlekeplass utenom barnehagens åpningstider.
- Barnehagens fellesarealer skal tilrettelegges for bruk som lokal møteplass, som f.eks. kultur- idretts- og fritidsaktiviteter, utenfor barnehagens åpningstider.
- Adkomst skal utformes med særlig fokus på trafiksikkerhet for myke trafikanter. Biladkomst skal ha en-veis kjørt sone for henting og levering. Avsatt sone for henting og levering skal utformes og regnes som korttidsparkering jf. § 3.5 i disse bestemmelsene.

§4.6 Friområde lekeplass (BLK) (utgå)

- ~~- Innenfor området kan det oppføres lekeplass.~~

- Lekeplassen skal ha et variert tilbud tilpasset ulike aldersgrupper.
- Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

§4.7 Parsellhager og selvdyrking (PH1-2) (utgår)

- Innenfor området kan det oppføres parsellhager, veksthus, redskapsskjul ol. og drives selvdyrking i ikke-kommersiell målestokk.
- Områdene skal være offentlig tilgjengelig.
- Det tillates ikke oppføring av veksthus eller redskapsskjul til privat bruk.

§4.6 Uteoppholdsareal: parsellhage og lekeplass (f_UTE)

- Innenfor området kan det oppføres parsellhager og lekeplass.
- Lekeplassen skal ha et variert tilbud tilpasset ulike aldersgrupper.
- Lekeplassen skal være minimum 900m².
- Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.
- Innenfor området tillates det oppført et felleshus. Bygningen kan romme funksjoner som toalett, fellesstue/hobbyrom, garderobe og lignende. Bygningen skal ikke overstige 50m². Maksimal tillatt mønehøyde er 4,5 meter.
- Innenfor området kan det oppføres parsellhager, veksthus, redskapsskjul og lignende og drives selvdyrking i ikke-kommersiell målestokk.
- Parsellhagen, inkludert arealer til gangvei gjennom området og andre trafikkarealer, skal være minimum 2500m².
- Området skal være offentlig tilgjengelig.
- Det tillates ikke oppføring av veksthus eller redskapsskjul til privat bruk.

§5 Grønnstruktur

§5.1 Blå-/grønnstruktur (G1-2) (f_BG1-2)

- Arealet skal ha et grønt preg.
- Innenfor arealformålet tillates det **stedvis** opparbeidet hardt dekke og mindre støttemurer **for å sikre adkomst og uteoppholdsarealer til boligbebyggelsen i felt B4.**
- Området kan benytte som uteoppholdsareal for område B4.
- Levegger, høye hekker og lignende tillates ikke oppført på nordsiden av eksisterende låve.

§5.2 Turvei (GT) (utgår)

- Turvei skal opparbeides som vist på plankartet.
- Minste bredde på opparbeidet turvei er 2,0 meter.
- Slitelag skal være godt egnet for både gående og syklende.
- Innenfor arealformålet tillates det anlegg for åpen overvannshåndtering ved behov.

§6 Rekkefølgekrav

§6.1 Opparbeidelse av felles lekeplass

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter i områdene B1, B2, B3, B4 og ~~BKB~~ B/T skal felles lekeplass i felt f_UTE være ferdig opparbeidet med lekeapparater og installasjoner til ulike aldersgrupper etter følgende norm:

Antall nye boenheter	Opparbeidet lekeplass
1-10 boenheter	200 m ²
11-30 boenheter	400 m ²
31-60 boenheter	890 900 m ²

Dersom det skal oppføres flere enn 60 nye boenheter skal det opparbeides lokale lekeplasser etter samme norm for overskytende antall boenheter. Tilleggslekeplass kan plasseres fritt innenfor planen, men skal regnes med som BYA og det må dokumenteres at BYA og krav til MUA ikke overskrides. Lokale lekeplasser skal være en del av søknad om tiltaket som utløser krav om tilleggslekeplass. Tilleggslekeplass kan deles i flere deler, men ikke mindre enn 100 m² og skal ha en fornuftig utforming og være godt egnet for lek.

§6.2 Opparbeidelse av forbindelse for myke trafikanter

Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye boenheter i områdene B1, B2, B3, B4 og ~~BKB~~ B/T skal det opparbeides turvei mellom ~~BKB, B1, BLK og B2~~ for myke trafikanter som knytter det aktuelle området med felles lekeplass og parsellhagen f_UTE. Turveien skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i illustrasjonsplan datert 25.2.2025.

§6.3 Opparbeidelse av atkomstveier (SV1-2)

- Felles atkomstvei ~~SV1~~ f_V1 skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på områdene ~~BKB~~ B/T og B1.
- Felles atkomstvei ~~SV2~~ f_V2 og parkeringsplass f_P2 skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på områdene B2 og B4.

§6.4 Overvannsanlegg

Tiltakshaver må innlevere innmålte data for opparbeidede overvannsanlegg som er felles for planområdet (f.eks. vadier, regnbed og dammer), i forbindelse med søknad om ferdigattest for første bolig innenfor hvert delfelt.

§7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§7.1 Vei (~~SV1-2~~) (f_V1-2)

- Veiene skal opparbeides i hht. kommunens veinormal med asfalterte flater og iht. utforming vist på reguleringsplankartet.

§7.2 Annen veggrunn, grøntareal (~~SVG1-4~~) (o_AVG1 og f_AVG2)

- Arealene kan benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs veiareal og beplantning. Annen veggrunn omfatter vegareal og tillates nytt til friskt, grøft, skjæring, fylling, mindre snødeponi, beplantning mv. Eventuelle støttemurer, kummer og stikkrenner i sammenheng med vei skal også ligge innenfor dette

arealformålet.

§7.3 Parkeringsplass (~~SPA~~) (o_P1 og f_P2)

- ~~Areal~~ **Arealene** kan benyttes som parkeringsplass med tilhørende anlegg.
- **Areal f_P2 er forbeholdt boliger i felt B2 og parkeringsdekning for disse tillates løst innenfor formålet. Det tillates oppført carport og sykkelkur innenfor formålet.**

§7.4 Teknisk infrastruktur (~~BRE1-2~~) (f_RA1-2)

- ~~Det skal benyttes felles løsninger samt felles oppstillingsplasser for renovasjon. Renovasjonsløsning og plassering av disse skal godkjennes av Indre Østfold Renovasjonsselskap.~~
- **Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres felles avfallsløsning, fortrinnsvis nedgravd. Valgt avfallsløsning skal være lett tilgjengelig og skal være universelt utformet.**
- Det kan plasseres nettstasjon innenfor formålet.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Sikringssone – frisikt (H140_1-2)

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Nødvendige stolper med diameter under 0,15 m og eksisterende trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 m over veibanen kan tillates.

§ 8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

- Eksisterende bygninger og anlegg skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelige og historiske viktige bygningsdeler og detaljer skal bevares. Nødvendige tiltak kan tillates etter en kulturminnefaglig vurdering. Ved utbedring og reparasjon skal det opprinnelige eller karakteristiske historiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse bevares.
- Bygninger og anlegg kan tilbakeføres til tidligere tilstand forutsatt at dette skjer på et dokumentert grunnlag og etter en kulturminnefaglig vurdering.